



Haarlem

Rekenkamercommissie



Rapportage onderzoek Amcor

Quick scan naar de gang van zaken rond de aankoop en het beheer van Oudeweg 28

Rapportage onderzoek Amcor

Quick scan naar de gang van zaken rond de aankoop en het beheer van Oudeweg 28

Rekenkamercommissie Haarlem
Postbus 511
2003 PB Haarlem
Telefoon: 023-5113129
E-mail: mvos@haarlem.nl

September 2007

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	5
2	Gebeurde de aankoop zorgvuldig?	5
3	Is de raad goed geïnformeerd bij de besluitvorming?	7
4	Heeft het college na de aankoop de raad voldoende op de hoogte gehouden van de tegenvallende exploitatie?	8
	Bijlage: Feitenrelaas aankoop/verhuur Amcor-terrein	11

1 INLEIDING

Eind december 2003 kocht de gemeente het complex Oudenweg 28 aan. De verkopende partij was de firma Amcor, die op de locatie tot eind 2001 verpakkingsmateriaal produceerde. Het betrof de grootste aankoop in de geschiedenis van de gemeente.

Tijdens de controle van de jaarstukken 2006 door huisaccountant E&Y bleek dat de gehanteerde verwerking van de huurderiving – de gedeerde huurinkomsten waren bij de boekwaarde van het complex opgeteld – niet is toegestaan, waardoor de gedeerde inkomsten jaarlijks als kostenpost moeten worden afgeboekt. Bij de behandeling van deze zaak in de raad zijn vragen gerezen over de gang van zaken rond de aankoop van Amcor. De RKC heeft een feitenrelaas opgesteld in een poging die gang van zaken inzichtelijk te maken. Daarnaast zijn gesprekken gevoerd met medewerkers van Vastgoedbeheer en Concernfinanciën. Aan de hand van het feitenrelaas, dat als bijlage bij dit stuk is gevoegd, wordt hieronder antwoord gegeven op de volgende vragen:

- Heeft de aankoop destijds plaatsgevonden op basis van een zorgvuldige afweging van alle voor- en nadelen?
- Is de raad goed geïnformeerd bij de besluitvorming?
- Heeft het college na de aankoop de raad voldoende op de hoogte gehouden van de tegenvallende exploitatie?

2 GEBEURDE DE AANKOOP ZORGVULDIG?

Om te beoordelen of de aankoop destijds zorgvuldig heeft plaatsgevonden, is het van belang vast te stellen of de aankoop prijs niet te hoog is geweest en of de vooruitzichten en de risico's met betrekking tot het tijdelijke beheer zorgvuldig in kaart zijn gebracht en acceptabel waren. Hieronder wordt op beide aspecten ingegaan.

Verwervingsprijs ten opzichte van toenmalige marktwaarde

In het taxatierapport dat de gemeente voor de koop van het complex heeft laten opstellen is de waarde van het complex vastgesteld op €5,9 mn. Voor zover de RKC heeft kunnen nagaan is er geen reden om aan te nemen dat de taxateur onzorgvuldig te werk is gegaan. Gezien de prijs die uiteindelijk voor het geheel is betaald (€6 mn) lijkt de verwervingsprijs van het complex marktconform te zijn geweest.

Voor het Grondbedrijf was de financiële ruimte die de toekomstige ontwikkelingen bood, een belangrijk argument om het aankoopbedrag van € 6 mn als acceptabel te beschouwen. De taxateur stelt in zijn rapport dat de waarde van het perceel als bouwrijpe grond ongeveer €8 mn zou bedragen; een waarde die door het Grondbedrijf is overgenomen in de B&W-nota. Afgaand op de ramingen van de kosten van bouwrijp maken ontstaat er tussen de kosten van aankoop en bouwrijp maken enerzijds en opbrengst bij verkoop als bouwrijpe grond anderzijds een positief saldo¹.

Bij herontwikkeling naar kantoorbestemming conform het Masterplan Spoorzone zou het positieve saldo nog aanzienlijk groter zijn. De berekeningen van het Grondbedrijf wekken daarmee de indruk dat de aankoop prijs zeker niet te hoog was. Over de vraag in hoeverre de door het Grondbedrijf gehanteerde uitgangspunten reëel waren doet de RKC geen uitspraak; we volstaan met de opmerking dat vanwege de onvoorspelbaarheid van de kantorenmarkt voorzichtig moet worden omgegaan met het opstellen van ontwikkelingsscenario's.

Kosten-baten en risico's van tijdelijk beheer

Onder het kopje 'marktsituatie' wordt in het taxatierapport opgemerkt dat huur- en verkoopprijzen door de economische situatie onder druk staan en dat rekening moet worden gehouden met een lange verhuur/verkoop tijd. Bovendien wordt aangegeven dat de bedrijvenmarkt een verdringingsmarkt

¹ De kosten voor bouwrijp maken worden door de taxateur op €890.000 (€30 per vierkante meter) geschat, terwijl het Grondbedrijf hiervoor €1.230.000 (€40 per vierkante meter) begroot. Dit resulteert in een positief saldo van respectievelijk €1.110.000 en €770.000

wordt, waarbij nieuwe bedrijfspanden aan hoge eisen voor kwaliteit en duurzaam gebruik moeten voldoen, terwijl achtergelaten panden vaak incourant zijn. De mogelijkheid om het gehele complex voor tien jaar aan één gebruiker te verhuren wordt door de taxateur nihil geacht. Geadviseerd wordt het complex na bouwkundige aanpassingen in delen te gaan verhuren. Opgemerkt wordt dat bij de verhuur in delen rekening moet worden gehouden met een intensief beheerbeleid. Van de 12.000 m² bedrijfs- en opslagruimte in onder andere de grote hoge hal wordt gezegd dat die in gemiddeld een half jaar verhuurd kunnen worden. Problemen ziet men bij de kantoorruimte en de opslagruimte op begane grond en eerste verdieping van gebouw 3-13. De suggestie wordt gedaan om de kantoorruimtes in kleine units te verhuren aan startende en doorstartende bedrijven. Daarbij hoort een lage huurprijs en een relatief groot risico op huurdering door betalingsproblemen van startende ondernemers. Om de opslagruimte op de begane grond beter verhuurbaar te maken wordt voorgesteld een aantal bedrijfsdeuren in de voorgevel te plaatsen, zodat er beter verhuurbare bedrijfsunits ontstaan. Wat de verhuur van het open terrein betreft ziet men weinig problemen; wel wordt opgemerkt dat hiermee pas kan worden begonnen als het complex nagenoeg geheel verhuurd is. Uit een gesprek dat de RKC in het kader van dit onderzoek heeft gevoerd met de afdeling Vastgoedbeheer blijkt dat de gemeente toen en nu niet is toegerust om voor een complex van de omvang van Amcor een geschikte huurder te vinden. Daarom is destijds besloten de verhuur onder te brengen bij een makelaar.

Het Grondbedrijf geeft aan dat er voor de eerder genoemde verbouwingen ten behoeve van de tijdelijke exploitatie van het complex een bedrag van €1,2 mn is geraamd. Gemeld wordt dat de investering bij de boekwaarde van het complex is opgeteld en een terugverdientijd heeft van circa 10 jaar. De taxateur heeft zich in zijn rapport niet uitgelaten over de kosten van de benodigde aanpassingen.

Gegeven de jaarlijkse lasten van €530.000² moet het complex tamelijk intensief worden verhuurd om geen verlies te lijden. In de kosten-batenanalyse van het Grondbedrijf wordt uitgegaan van bijna volledige verhuur. Er wordt een aanloopleeftijd van 50% verondersteld en een frictieleeftijd van 10%. Bij dat optimistische scenario ligt de opbrengst €60.000 boven de jaarlijks lasten. In een memo bij de nota van het Grondbedrijf waarin deze analyse wordt gemaakt, wordt gesteld dat er zich al meerdere commerciële bedrijven hebben gemeld die interesse hadden in de huur van het pand. Het exploitatierisico wordt daarom acceptabel genoemd. In het door ons onderzochte dossier is echter geen enkele aanwijzing gevonden die erop duidt dat er op dat moment (september 2003) sprake was van serieuze belangstelling voor de huur van (een substantieel deel van) het complex.

Uit ons onderzoek blijkt verder dat Concernfinanciën destijds negatief heeft geadviseerd over de aankoop van het Amcor-complex omdat men de risico's van de aankoop gelet op de termijn van de geplande herontwikkeling van het deelgebied Oostpoort-West te groot achtte. In een recent gesprek dat de RKC heeft gevoerd met de medewerker van Concernfinanciën die het advies destijds heeft opgesteld, werd benadrukt dat de visie was dat de door het Grondbedrijf berekende marges te gering waren gegeven de noodzakelijke investeringen en risico's van onverhuurbaarheid. Bij de afwegingen speelde verder een rol dat er tegelijk ook andere riskante projecten liepen zoals de aankoop van de Fietsznfabriek. Opvallend is dat men destijds bij Concernfinanciën niet bekend was met het bestaan van het taxatierapport.

Conclusie

Al met al valt te concluderen dat de aankoop van Amcor te typeren is als riskant. Dat wil niet zeggen dat een speculatieve vastgoedexploitant zo'n risico nooit zou willen nemen. De verhuurbaarheid was lastig, maar het was waarschijnlijk dat de kantoorbestemming die het terrein op termijn zou krijgen, compensatie zou kunnen bieden voor de verliezen die eventueel in de tussenliggende jaren zouden worden geleden. Tegenover de grote risico's stond de kans op een redelijk grote winst.

² De lasten bestaan naast de kosten van rente, beheer en onderhoud uit de afschrijving van de verbouwingskosten over de verhuurperiode van 10 jaar

De vraag is echter of een gemeente zich op moet stellen als een ‘speculatieve vastgoedexploitant’ en dergelijke grote risico’s moet nemen. Anders dan mogelijk geïnteresseerde commerciële vastgoedexploitanten beschikt de gemeente niet over een portefeuille van vastgoedobjecten van vergelijkbare omvang zodat er sprake is van risicospreiding. Daarnaast blijkt het de gemeente te ontbreken aan de specifieke expertise die nodig is om omvangrijke vastgoedobjecten te verhuren. Voor de gemeente was de aankoop daarom nog riskanter. De RKC heeft niet kunnen vaststellen dat die riskante positie op een zorgvuldige wijze is meegenomen bij de besluitvorming door het college. De besluitvorming over de aankoop was wat dit betreft dus onzorgvuldig.

Het toenmalige college handelde echter daarbij wel min of meer in lijn met het toenmalige beleid. In die zin is er ook sprake van een gemeenschappelijke verantwoordelijkheid van college en raad. In de nota Grondbeleid in samenhang (zie kader) was gekozen voor een actief grondbeleid, dat ook het nemen van zekere risico’s met zich meebracht. Echter, gegeven het feit dat de sfeer en het denken in de raad ten aanzien van dit thema aan het veranderen was, had door het college in samenspraak met de raad zorgvuldig moeten worden vastgesteld of de risico’s voor de gemeente in dit concrete geval aanvaardbaar waren. Of de gang van zaken rond de aankoop van Amcor een zorgvuldige afweging van de raad mogelijk heeft gemaakt, wordt in de volgende paragraaf besproken.

Met de vaststelling van de nota *Grondbeleid in samenhang* door de raad in september 1998 heeft de gemeente Haarlem gekozen voor het toepassen van actief grondbeleid. Dat betekent dat de gemeente actief wenst aan te kopen, ontwikkelen en verkopen om doelstellingen te realiseren. De noodzaak van actief grondbeleid wordt van geval tot geval beoordeeld. Op sommige locaties wordt gekozen voor actief grondbeleid, op andere voor een meer faciliterend beleid.

3 IS DE RAAD GOED GEÏNFORMEERD BIJ DE BESLUITVORMING?

De volgende vraag is of het college de commissie en de raad de juiste en voldoende informatie heeft verstrekt om het risico van de aankoop goed te kunnen inschatten.

Uit het feitenrelaas blijkt dat er wat dit betreft op een aantal punten tekortkomingen zijn te signaleren. Meer in het bijzonder gaat het om het negatieve advies dat de afdeling Concernfinanciën heeft gegeven met betrekking tot de aankoop en om de indruk die is gewekt dat er voldoende belangstelling voor huur van het complex bestond. Op beide zaken wordt hieronder ingegaan.

Ambtelijke adviezen aan het college van B&W

Uit het geleideformulier bij de B&W-nota *Aankoop Amcor* wordt als resultaat van het ambtelijk vooroverleg aangegeven dat het Projectmanagementbureau/projectleiding Spoorzone akkoord is met het plan, en dat Concernfinanciën dat niet is. De vraag die hier aan de orde is, is of het college de raad dit soort ambtelijke adviezen moet voorleggen. De RKC is van mening dat dit niet in algemene zin moet. Het college moet zelf de tegenstrijdige adviezen verwerken, is verantwoordelijk voor het uiteindelijke voorstel en communiceert daarover met de raad. Het ligt niet voor de hand dat allerlei deelnotities en brieven in het kader van een beleidsontwikkelingsproces aan de raad worden voorgelegd. Het is het politieke gevoel van het college dat leidinggevend moet zijn bij de beantwoording van de vraag of in sommige gevallen afwijkende adviezen toch aan de raad worden gemeld. De RKC vindt dat in dit geval de inschatting had moeten zijn dat de ambtelijke adviezen vertrouwelijk hadden moeten worden gemeld aan de commissie, gegeven het feit dat het ging om een negatief advies van Concernfinanciën en om de grootste aankoop in de geschiedenis van de gemeente.

Echter, zelfs als de opvatting van het college zou zijn dat op basis van formele gronden dit soort ambtelijke adviezen nooit naar de raad toe moeten, dan nog heeft het college de plicht om de raad evenwichtig te informeren. Een college heeft natuurlijk het recht om de raad te overtuigen van de juistheid van zijn voorstel. De RKC is van mening dat de raad daarbij wel *kennis moet hebben van dezelfde feiten* als het college. Een college dat gelooft in zijn beslissing zal daar ook geen moeite mee hebben en geloven in eigen overtuigingskracht. Het beeld dat in de nota wordt geschetst is te eenzijdig

gericht op ondersteuning van het voorstel. Uitgaand van de informatie waarover het toenmalige college destijds beschikte, had men moeten melden dat er een reële kans bestond dat zowel de tijdelijke exploitatie als de waarde van de uit te geven grond (vanwege de onvoorspelbaarheid van de kantorenmarkt) zouden tegenvallen.

Informatieverstrekking van college aan raad

Minstens zo belangrijk als de vorige vraag is de vraag of de informatie die het college wel aan de raad heeft verstrekt, juist was. Een cruciaal punt hierbij is de informatie over de mogelijke huurders op het moment van aankoop. Uit het feitenrelaas blijkt niet dat er serieuze contacten waren op het moment van de uitspraak van wethouder Grondel over belangstelling van huurders. De in het kader van dit onderzoek gevoerde gesprekken bevestigen dit beeld. Dit wekt de schijn van willens en wetens verkeerd informeren. Volledigheidshalve moeten we wel melden dat er een ambtelijk advies (een brief van het Grondbedrijf) ligt waarin wordt gezegd dat er '*zich meerdere commerciële bedrijven hebben gemeld die geïnteresseerd zijn in huur van het pand*'. De RKC is echter van oordeel dat bij deze cruciale beslissing en gegeven de expliciete vragen vanuit de raad het college niet alleen kan afgaan op zo'n algemene opmerking van een ambtenaar, maar zich explicieter had moeten laten informeren over de inhoud en aard van die contacten.

Conclusie

De RKC is van mening dat de informatie die het college de raad en commissie heeft verstrekt omtrent de aankoop van Amcor zowel onvolledig als onjuist was. De informatie in het voorstel was onvolledig omdat er te weinig aandacht was voor de risico's die aan de aankoop verbonden waren, en de uitspraak van de wethouder dat huurcontracten voor een aantal delen van het gebouw al bijna getekend waren was onjuist en daarmee misleidend.

4 HEEFT HET COLLEGE NA DE AANKOOP DE RAAD VOLDOENDE OP DE HOOGTE GEHOUDEN VAN DE TEGENVALLENDE EXPLOITATIE?

Om te beoordelen of de raad voldoende op de hoogte is gehouden van de gang van zaken rond de exploitatie van Amcor is geïnventariseerd hoe vaak en hoe hierover verslag is uitgebracht. Hieronder volgt een kort overzicht.

Overzicht aandacht voor Amcor 2004-2006

Amcor komt in 2004 in totaal zes keer aan de orde in raad of commissie. In april meldt de wethouder dat er met geschikte kandidaten wordt onderhandeld; in december geeft hij aan dat die onderhandelingen nog steeds lopen en dat er daardoor sprake is van een tegenvaller. Tussendoor wordt in de bestuursrapportage 2004-2 (september) aangegeven dat de oorspronkelijke inzet om 1 huurder voor het gehele complex te vinden in de huidige markt meer tijd blijkt te kosten, en dat er is gestart met de voorbereiding voor compartimentering van de grotere gebouwen zodat deze ook in delen verhuurd kunnen worden.

In 2005 wordt in verschillende B&W-nota's aandacht geschonken aan Amcor. In april wordt in de rapportage Masterplan Spoorzone gesteld dat de inschatting dat Amcor binnen een half jaar volledig verhuurd zou zijn, te ambitieus was. De verwachting wordt uitgesproken dat het complex in 2005 verhuurd zal zijn. In de tussenrapportage Vastgoed (juli) wordt aangegeven dat de verhuur aan Connexion nagenoeg rond is, en dat er voor het voorste gedeelte een kandidaat in beeld is. De verwachting wordt uitgesproken dat de partij in kwestie geïnteresseerd is in de huur van het gehele voorterrein en dat men op korte termijn de gemeente een huurvoorstel zal doen. 'Met deze ontwikkelingen kan Amcor voor de komende jaren in zijn geheel kostendekkend worden verhuurd', zo wordt gesteld. In september wordt de wethouder in de cie SO gevraagd of het contract is afgesloten, waarop de wethouder ontkennend antwoordt. In oktober wordt in berap 2005-2 de aanstaande deal met Connexion aangekondigd en wordt gesteld dat er serieuze gesprekken gaande zijn met een kandidaat voor de gebouwen op het voorterrein. Daarbij wordt opgemerkt dat het streven is om de verliezen door aanlooppleegstand over de beoogde verhuurperiode van 10+ jaar goed te maken. Ook in de tweede tussenrapportage Vastgoed (oktober) wordt melding gemaakt van de aanstaande verhuur aan

Connexion, en dat er over de overige opstallen op korte termijn een gesprek plaatsvindt met een kandidaat. Gesteld wordt dat 'met de verhuur van Amcor een belangrijk financieel risico wordt geëlimineerd'. In november wordt in de berap 2005-3 gemeld dat de onderhandelingen met een kandidaat voor het gebouw op het voorterrein gaande zijn.

Uit de kadernota 2006 (juni) blijkt dat de onderhandelingen inzake de verhuur van het resterende deel van Amcor nog gaande zijn. In september zegt wethouder Van Velzen dat voor het resterende deel van het complex wordt onderhandeld. In september wordt in de rapportage Spoorzone 2006 aangegeven dat er interesse bestaat voor verhuur van het tweede deel, maar dat men de wens heeft langer dan 10 jaar te huren. Onder het kopje risico's worden onder andere 'de marktontwikkeling wat betreft kantoren' en 'het niet verhuren van het tweede deel van Amcor' genoemd. In november wordt in berap 2006-2 gemeld dat aan de besloten kostendekkende tijdelijke exploitatie van Amcor (nog) niet kan worden voldaan: 'Het tekort van €500.000 zal moeten worden bijgeschreven op de boekwaarde van dit complex (...) op termijn door de herontwikkeling (...) te dekken. Ten slotte wordt in december in berap 2006-3 aangegeven dat de lagere huuropbrengsten onder andere komen door leegstand van Amcor (€ 230.000).

Conclusie

In de jaren 2004, 2005 en 2006 wordt in tien B&W-nota's op enigerlei wijze verslag gedaan van de stand van zaken bij Amcor. In kwantitatieve zin zou daarom gesteld kunnen worden dat het college de raad voldoende heeft geïnformeerd. Hierbij zijn echter twee opmerkingen te plaatsen. Ten eerste is de informatie over Amcor over het algemeen zeer beknopt en versnipperd en weinig expliciet aangeboden, waardoor de kans bestaat dat de berichtgeving over Amcor door de grote informatiedichtheid van de genoemde nota's aan de aandacht van de raad/commissie is ontsnapt. Ten tweede doet de toonzetting van de verslaglegging geen recht aan de ernst van de situatie. Vanaf juli 2005 wordt zonder feitelijke onderbouwing voortdurend een beeld geschetst van op handen zijnde verhuur van het complete complex waarmee de gerealiseerde verliezen alsnog gecompenseerd zullen worden. Hiermee wordt een voorschot genomen op de goede afloop, terwijl de financiële gevolgen van de bestaande situatie onderbelicht bleven. De RKC vindt daarom dat de berichtgeving over de exploitatie van Amcor te formalistisch is gebeurd zonder recht te doen aan de zorgen die al eerder in de raad leefden.

BIJLAGE: FEITENRELAAS AANKOOP/VERHUUR AMCOR-TERREIN

4 Maart 2003: Advertentie DTZ Zadelhoff waarin sprake is van een prijs van €6,5 mn.

25 maart 2003: Taxatierapport

Taxatierapport opgesteld door A W Sabel Makelaardij o.g. uit Amsterdam, uitgebracht op 25 maart 2003 aan het grondbedrijf. De onderhandse verkoopwaarde van het complex (Oudenweg 28, Haarlem II, sectie O nummer 443, groot 3 ha 8 are), vrij van huur en gebruik van het object, wordt per 7 maart 2003 vastgesteld op €5.900.000,-.

In paragraaf 11 van het taxatierapport wordt ingegaan op tijdelijk beheer en verhuurbaarheid. De mogelijkheid om het gehele complex voor tien jaar aan één gebruiker te verhuren wordt nihil geacht. Geadviseerd wordt het complex in delen te gaan verhuren. Daarvoor moeten bouwkundige ingrepen worden gepleegd, en er moet rekening worden gehouden met een intensief beheerbeleid. Over de bedrijfsruimte in gebouw 3-13 (de grote hoge hal, bijna 8000 m²) en in de gebouwen 15/16 en 2 plus de opslagruimte (in totaal ruim 4000 m²) wordt gezegd dat die in een redelijke termijn (aangegeven wordt 'gemiddeld een half jaar') verhuurd kunnen worden. Problemen ziet men bij de kantoorruimte en de opslagruimte op begane grond en eerste verdieping van gebouw 3-13. De mogelijkheid wordt aanwezig geacht dat de kantoorruimtes in kleine units verhuurd kunnen worden aan startende en doorstartende bedrijven. Daarbij hoort een lage huurprijs (ca €60/m²/jr) en een relatief groot risico op huurderfing door betalingsproblemen van startende ondernemers. Om de opslagruimte op de begane grond beter verhuurbaar te maken wordt voorgesteld een aantal bedrijfsdeuren in de voorgevel te plaatsen, zodat er beter verhuurbare bedrijfsunits ontstaan. Verder wordt aangeraden om de woning die onderdeel uitmaakt van het complex als kantoorruimte te verhuren om een huurbeschermings situatie met bewoners te voorkomen. Wat de verhuur van het open terrein betreft ziet men weinig problemen; wel wordt opgemerkt dat hiermee pas kan worden begonnen als het complex nagenoeg geheel verhuurd is.

Vanaf 1 april: Onderhandelingen

Op 1 april 2003 verzoekt Casper de Canne per brief makelaardij Sabel de onderhandelingen te starten. Daarbij wordt een aantal eisen genoemd, waaronder de maximale koopprijs van €6 mn. Waarom er zoveel tijd zit tussen dit verzoek en de eerste in het dossier opgenomen bieding (en of er een eerder bod aan vooraf is gegaan) is niet duidelijk. Op 28 april 2003 brengt Sabel namens de gemeente een bod uit van €5,5 mn. Na wat heen en weer gemail/gefax wordt op 3 juni 2003 een fax van verkopend makelaar DTZ Zadelhof ontvangen waarin wordt gesproken over een overeenstemming tegen €6,3 mn. Uit de stukken blijkt dat het om een 'misverstand' handelt, wellicht door de verkopende partij geënceneerd in de hoop zo onder de WVG uit te komen. Op 4 juni 2004 vraagt Casper de Canne aan Sabel het bod te verhogen tot €5650000 (niet btw-belast).

Lopende het onderhandelingstraject heeft Amcor op basis van de WVG de gemeente via de rechter opgedragen een onafhankelijke waardebeoordeling van het complex te laten uitvoeren door een taxateur. Op zich een risicovolle procedure, want als de tweede taxatie hoger uitvalt zal de gemeente die prijs moeten betalen. De opdracht voor de taxatie gaat naar Jones Lang LaSalle.

2 mei 2003: Brief van Isto Nederland BV (commerciële onderneming die zich bezighoudt met projectontwikkeling en herontwikkeling van onroerende zaken). Isto toont belangstelling voor aankoop van het complex met de bedoeling dit te ontwikkelen. De gemeente gaat hier niet op in.

4 en 17 september 2003: Advies Concernfinanciën en reactie Grondbedrijf (kopie 2a, b en c)

Op 4 september 2003 richt een medewerker van concernfinanciën (Cf) een memo (kopie 2a) aan het college (met kopie aan hoofd Grondbedrijf) over de verwerving van Oudeweg 28 en 30. Over nr 28 (Amcor) schrijft hij: *'De kosten van verwerving en omzetten in bouwrijpe grond, hebben een marge van €0,7 mn bij de huidige grondprijs voor deze locatie. Binnen deze marge en de termijn van ten minste 10 jaar zal de tijdelijke exploitatie dan vrijwel kostendekkend moeten zijn. De (partiële)*

verhuurbaarheid van dit complex heeft exploitatierisico's, welke bij te grote leegstand tot eerdere sloop en bouwrijpe grond moeten leiden. Het is de vraag of de genoemde marge dan voldoende zal zijn en de noodzaak tot investeren ad 1,2 mln is gewaarborgd.' (...) 'Conclusie cf/CS: De verwervingen zijn in prijs (te) hoog en extra risicovol door de lange overbruggingstermijn tot herontwikkeling. De grondexploitatie wordt in afwijking van de nota/besluit van 2/9 geopend, vooruitlopend op de vastgestelde procedure als beschreven in deze nota. Cf adviseert u derhalve niet tot aankoop over te gaan. Uw besluit ware met de nota Grondexploitatie Spoorzone te agenderen voor de raadscommissie SO (theorie versus praktijk)'.

Op 17 september 2003 richt de Cf-medewerker een tweede memo (kopie 2b) aan het college (met kopie aan Grondbedrijf), waarin hij constateert dat het nieuwe voorstel tot aankoop op details verschilt van het vorige en dat niet is ingegaan op zijn advies. Hij geeft daarop aan dat zijn advies ongewijzigd blijft, en somt zijn argumenten op:

- *De exploitatietermijn van 10 jaar vormt een risico, waarbij raadsbesluit openen grondexploitatie (nota 2/9) ontbreekt;*
- *Toetsing van het voorstel aan de gangbare grondprijs Waarderpolder levert een marge van ca €700.000 op, te weten het prijsverschil tussen €258/m² (gebaseerd op waarde van vergelijkbare grond in Waarderpolder, RKC) en de geraamde kostprijs van €235 (gebaseerd op kosten verwerving en sloop, RKC); bij de aangehouden termijn een buffer van €70.000 per jaar;*
- *De vergelijking met de raming van de grex ad €6,5 mn is niet relevant voor de beoordeling en zelfs misleidend, immers de haalbaarheid van de overige aankopen wordt niet tegelijk voorgelegd (zie Oudeweg 30);*
- *De geraamde kostprijs van de verhuur bedraagt €530.000 per jaar, derhalve omvat de genoemde buffer een risicomarge van 13% per jaar; indien deze marge niet wordt gehaald, zou op enig moment tot sloop/bouwrijp maken moeten worden besloten (tijdstip en omstandigheden onzeker);*
- *Bij voortijdige beëindiging van de verhuur komt de dekking van de noodzakelijke aanpassingen ad €1.2 mn in gevaar, danwel moet op de boekwaarde worden bijgeschreven;*
- *Een belangrijk risico vormt de omvang van de kavel van 30.800 m² en de ligging ervan; nieuwe uitgifte in deze vorm en voor bestaande bestemming (productie) ligt niet voor de hand; verkaveling leidt tot meerkosten (ontsluiting) _zonder zekerheid van hogere grondopbrengsten, uitgaande van de bestaande grex Waarderpolder.*

Daarna vervolgt hij:

'Verder wordt uitgegaan van een reële bepaling van de marktwaarde ad €6 mn, mede gelet op de WOZ-waarde van €5.488.000 per begin 1999 (excl. Verouderingsaftrek tot heden). Indien een andere marktpartij deze koopprijs wenst te betalen en het risico van toekomstige herontwikkeling aanvaardt – los van de aanvaarding van het uitvoeringsplan Spoorzone door de raad – verdient dit verre de voorkeur boven gemeentelijke aankoop.'

Samenvattend luidt het advies:

'Cf adviseert u niet tot aankoop over te gaan, omdat de risico's gelet op de termijn van gedachte herontwikkeling van het deelgebied Oostpoort-West te groot wordt geacht. Daarbij spelen haalbaarheid van de grex Spoorzone, de gedachte kantorenontwikkeling, de geringe achtervang (reserve grex) en actuele financiële positie mede een rol. Indien u besluit het aankoopvoorstel (grootste gemeentelijke aankoop) aan de raad voor te leggen, zal de onderbouwing naar onze mening moeten worden aangepast.'

Eveneens van 17 september 2003 dateert een memo (kopie 2c) van Constant Zaat aan het college, waarin hij aangeeft in de argumenten van CS/CF geen reden te zien niet over te gaan tot aankoop. Hij geeft aan dat het eventueel niet doorgaan van het plan is meegenomen in de afwegingen. Het risico van het uitblijven van functiewijziging is volgens hem gedekt uit de door de Cf-medewerker becijferde marge van €7 ton. Het leegstandrisico is volgens Zaat in de calculaties meegenomen, uitgaande van aanloopleegstand (50% in eerste jaar) en frictieleegestand (10% jaarlijks). Daarbij merkt hij op dat er 'zich al meerdere commerciële bedrijven hebben gemeld die geïnteresseerd zijn in de huur van het pand'. Het exploitatierisico noemt hij 'daardoor acceptabel'. Onduidelijk is of hij bedoelt dat het risico

acceptabel is alleen vanwege de geconstateerde belangstelling voor het pand (waarvan in het dossier geen enkel bewijs is te vinden), of ook omdat het leegstandsrisico in de calculaties is verwerkt. Zaat noemt de door CF aangehaalde grootte en ligging van het complex juist een voordeel vanwege het gebrek aan grote kavels in de Waarderpolder en de toekomstige situatie met Plan Spoorzone waardoor het perceel aan de nieuwe invalsweg komt te liggen.

In een recent gesprek dat de RKC in het kader van dit feitenrelaas heeft gevoerd met de betrokken Cf-medewerker geeft hij aan dat zijn visie was dat de marges te gering waren gegeven de noodzakelijke investeringen en risico's van onverhuurbaarheid. Bij zijn afwegingen speelden ook een rol dat er tegelijk ook andere riskante projecten liepen zoals de aankoop van de Fietszfabriek en het Mondiaal Centrum en eerder grote aankopen waren gedaan als Briandlaan 1 (Brede School). De Vf-medewerker achtte de aankoop risicovol vanwege de lage reserves van zowel het Grondbedrijf als de gemeente in totaliteit. Tussen het eerste en tweede advies van Cf heeft overleg plaatsgevonden met het grondbedrijf in aanwezigheid van wethouders Grondel en Rietdijk. Daarbij is gesproken over de gevolgen van de aankoop van Amcor (en andere grote aankopen) op de reservepositie van de gemeente en de toen lopende zaken met betrekking tot de Spoorzone, zoals de vaststelling van de grondexploitatie Spoorzone per begin september 2003, met een second-opinion door bureau Metafoor, het vaststellen van een door DHV opgesteld aankoopmodel als bestuurlijke toets (dat voor de aankoop Amcor niet tijdig beschikbaar kon zijn). Omdat de nota na het overleg nauwelijks was veranderd, heeft Cf zijn advies gehandhaafd.

Desgevraagd blijkt de Cf-medewerker het taxatierapport van Sabel nooit te hebben gezien. Evenmin heeft hij ten tijde van het opstellen van zijn advies iets vernomen over een serieuze gegadigde voor de huur van (een deel van) het complex.

September 2003: Second opinion Grondexploitatie Masterplan Spoorzone (Metafoor)

Het bureau Metafoor voert in opdracht van de gemeente een onderzoek uit naar de grex Masterplan Spoorzone, en kijkt daarbij naar de gehanteerde methodiek, de volledigheid, de redelijkheid van de gekozen uitgangspunten, de inschatting van de risico's en het procesvoorstel t.a.v. risicomangement. De uitkomst van het onderzoek is overwegend positief.

23 september en 7 oktober 2003: B&W-nota Aankoop Amcor

B&W-nota SO/GB/2003/1239 (Geheim ex art 55, auteur: Constant Zaat)

Met betrekking tot de waardebeoordeling van het complex blijkt uit het stuk dat de oorspronkelijke vraagprijs €6,5 mn bedroeg, en dat er door een externe makelaar een taxatie is opgesteld, waarna een bod van €5,5 mn is uitgebracht. Uiteindelijk is uitgekomen op €6 mn. Ten tijde van schrijven liep er op verzoek van Amcor vanuit de WVG een procedure voor externe waardevaststelling. Die procedure zou naar verwachting nog ca 4 weken lopen. De kosten voor verwerving en herontwikkeling tot bouwrijpe grond liggen volgens de prognose ruim onder de opbrengst.

Met betrekking tot tijdelijk beheer wordt gesteld dat er een investering van €1,2 mn moet worden gedaan om de verhuurbaarheid te garanderen. Over het verhuren wordt het volgende opgemerkt: (...) *'Er zijn een aantal gegadigden voor huur waarmee, na besluitvorming, verkennende gesprekken zullen worden gevoerd. Het in de huren onderbrengen zal enige tijd vergen, m.n. de grote hal kan enige tijd leegstaan. In de berekeningen is rekening gehouden met aanloopleegstand van 50% (in het eerste jaar, RKC) en een frictielegstand van 10%. De benodigde investeringen zijn bij de boekwaarde opgeteld en hebben een terugverdientijd van circa 10 jaar. De jaarlijkse lasten (rente, beheer en onderhoud) bedragen circa €530.000. De verwachte opbrengst (uitgaande van 90% verhuurbaar vloeroppervlak, gemiddelde huur van €40/m²) bedraagt €590.000/jaar. De jaarlijkse opbrengsten overtreffen daarmee de kosten.'*(...) Concluderend wordt het volgende gesteld: *'De risico's van deze aankoop, op grond van prijs, waarde bij huidige bestemming en herontwikkelingswaarde zijn daarmee acceptabel. Het complex is na aanpassingen tijdelijk te beheren, het vinden van de juiste huurders zal enige tijd vergen. Op basis van het voorgaande kan het besluit genomen worden om het complex Oudeweg 28 aan te kopen en een krediet voor de benodigde aanpassingen beschikbaar te stellen.'*

De nota is op 23 september aangehouden 'op voorwaarde dat het procedureel (WVG) mogelijk is'. Verder wordt opgemerkt dat de relatie met de Spoorzone in het raadsvoorstel goed moet worden aangegeven, en dat er intern overleg wordt gehouden met alle betrokkenen.

Op 7 oktober besluit van het college het volgende: akkoord met aankoop voor €6 mn; krediet van €1,2 mn beschikbaar stellen voor noodzakelijke aanpassingen tbv tijdelijke verhuur; dekking uit herontwikkelingswaarde, zowel binnen de huidige bestemming als binnen de mogelijkheden van de Spoorzone (...). Op het geleideformulier valt te lezen dat het advies van Cf ongewijzigd is, dat het college akkoord is en voor het eind van het jaar (2003) wil weten of het voornemen tot verhuur gerealiseerd is.

30 oktober 2003: Commissie Stedelijke Ontwikkeling

In de besloten vergadering van de cie SO d.d. 30 oktober 2003 staat onder punt 5 de aankoop Amcor (SO/GB/2003/1239) op de agenda. Raadslid Van Velzen wijst op de aanlooppleegstand en –verliezen, en vraagt of de gegadigden serieus zijn. Wethouder Grondel antwoordt dat er wel belangstelling is, maar dat er nog geen contracten zijn getekend. Er moet daarom in het stuk wel rekening gehouden worden met aanloopverliezen.

De commissie adviseert positief op het stuk.

19 november 2003: Raadsvergadering

In de raad van 19 november komt de aankoop van Amcor aan de orde (agendapunt 20, 2003/228/Grondel). Raadslid dhr Kaatee vraagt oa: *‘Hebt u al huurders, zijn er al contracten in beeld en zijn ook de risico’s volledig in beeld?’* Verder vraagt hij of het zo is dat als er geen huurder is, de gemeente de rentelasten moet gaan betalen en hoe zo’n tegenvaller zou worden gedekt en zichtbaar gemaakt. Wethouder Grondel antwoordt: *‘Op dit moment is dit het laatste gebied dat wij gaan ontwikkelen - dit is een vreemde paradox in dit verhaal, dit in verband met de gestelde vraag over de termijn van tien jaar - en waar overigens wel geld verdiend moet worden. Dat doen wij over tien jaar, dat zit in de planningen en dat maakt de verhuurbaarheid veel beter. Als wij nu zouden moeten mededelen dat wij nog niet weten wanneer wij het gebied gaan ontwikkelen, dan zouden wij niet kunnen zeggen dat het Mondiaal Centrum voor een periode van tien jaar een contract krijgt. Dat kunnen wij nu wel zeggen, we gaan dit ook doen en daarom is de verhuurbaarheid vrijwel verzekerd. Contracten voor een aantal delen van het gebouw zijn al bijna getekend. Juist door nu te zeggen dat het gaat om een periode van tien jaar, kunnen wij het gebouw heel goed verhuren en hebben wij het in de hand als de strategische ontwikkeling over tien jaar aan bod komt en wij het gebied feitelijk kunnen gaan ontwikkelen. Daarmee is het risico naar ons oordeel zeer goed afgedekt’. (...) ‘De gevolgen daarvan (leegstand, RKC) zullen als tegenvaller verschijnen in de tijdelijke exploitatie van het Grondbedrijf en die tegenvaller zullen wij ook moeten rapporteren’.*

De raad besluit uiteindelijk overeenkomstig het voorstel.

16 december 2003: Brief inzake huuraanbieding aan UWV over tijdelijke opslag archieven; waarschijnlijk op initiatief van SO/Vastgoed. De brief zit in het beheerdossier, de aanbieding niet.

29 en 30 december 2003: Aankoop Amcor

Op 29 december 2003 wordt de verkoopovereenkomst voor het complex getekend. De transportakte passeert een dag later (30 december 2003). De vermelde aankoopprijs is €6 mn. Hoe die prijs tot stand is gekomen is niet te achterhalen; correspondentie over die bieding is niet aangetroffen in het dossier.

30 december 2003: mutatie eigendom

Formulier mutaties eigendommen, ingevuld door M. Kaldenhoven. Hiermee wordt Kaldenhoven als vastgoedbeheerder verantwoordelijk voor het complex.

27 februari 2004: Commissie Concernmiddelen en Control (CMC)

Raadslid dhr Kaatee informeert naar de renteaflossing van het AMCOR gebouw. De heer Grondel antwoordt dat er inmiddels een huurcontract is afgesloten. Volgens afspraak is een makelaar belast met de verhuur.

26 maart 2004: Verzoek overleg door v/d Tweel

Mirjam van den Tweel (hoofd Vastgoedbeheer) stuurt een mailbericht aan Michael Kaldenhoven (vastgoedbeheer) en Casper de Canne (wnd hoofd Vastgoed) waarin ze verzoekt overleg te plegen

over de stand van zaken rond de verhuur van AMCOR. Van den Tweel spreekt haar twijfels uit over de prestaties van makelaar Sabel, en spreekt de vrees uit dat de koppeling van de eventuele verhuur van het terrein aan Connexxion aan de ontwikkelingen op het stationsplein en het Connexxionterrein aan de Leidsevaart vertragend zullen gaan werken. Ze besluit met te stellen dat Sabel *'maar eens moet afkomen met op zijn minst een potentiële kandidaat'*.

29/30 maart 2004: Hertaxatie op basis van de WVG

De opdracht voor de WVG-taxatie wordt aan het einde van de rit ingetrokken omdat de partijen akkoord zijn gegaan met een prijs van €6 mn. Op 30 maart 2004 meldt de advocaat van de gemeente dit per brief aan de Haarlemse rechtbank.

12 april 2004: raadsvergadering

In de raadsvergadering van 12 april 2004 stelt raadslid dhr Kaatee (PvdA) de wethouder vragen over de stand van zaken rond het Amcor-complex. Hij vraagt onder andere hoeveel er inmiddels van het gebouw is verhuurd, welk deel nog niet, wanneer het eerste verhuurcontract werd getekend en wanneer de wethouder verwacht het gehele complex te hebben verhuurd. Verder vraagt hij of de gemeente tot dan toe per saldo aan het AMCOR-terrein heeft verdiend of juist geld verloren, en of er nog overige informatie is die de raad een volledig beeld van de aankoop zou bieden.

De wethouder antwoordt dat het de bedoeling is geweest een bepaalde periode te bekijken of er één grote vis zou kunnen worden gevangen, *'want als wij daarin slagen behoeft het gebouw niet te worden gecompartmenteerd. (...). Op dit moment wordt met drie grote vissen gepraat, alleen moeten ze wel binnen zes maanden happen. Als ze dat niet doen, zijn er nog twaalf mensen met die op dit moment onderhandeld wordt over delen van het gebouw. Volgens mij hebben wij de zaak dus prima onder controle. Eén deeltje is inmiddels, hangende de grote vis, verhuurd. Dat zijn de achtergebouwtjes die gewoon los verhuurd kunnen worden. (...) Wat mij betreft is het antwoord dus dat wij uitvoeren wat is toegezegd en ik alle vertrouwen heb in het onderhandelingstraject met de verschillende partijen en de achtervangstructuur die daarvoor bestaat.'* Kaatee constateert in zijn reactie dat er op dat moment de facto dus pas één deel is verhuurd, terwijl de wethouder in de raadsvergadering van 19 november 2003 heeft gemeld "dat de verhuurbaarheid van het terrein vrijwel verzekerd is en de contracten voor een aantal delen van het gebouw als bijna zijn getekend". Kaatee zegt vast te stellen dat het een aantal maanden later in de verste verte nog niet zo ver is, en zegt zich af te vragen of hij niet gedwaald heeft toen hij instemde met het aankoopbesluit omdat de wethouder volgens hem destijds een ander beeld heeft geschetst dan nu uit de feiten blijkt. *'Er zijn namelijk voor een aantal delen nog geen contracten getekend, dat was in november dus ook nog niet bijna het geval en ten tweede is het nog maar zeer de vraag in hoeverre van verhuurbaarheid van het terrein sprake is,'* aldus Kaatee. *'Ik vraag mij dus echt af of u vindt dat wij hierover als gemeenteraad goed zijn voorgelicht en in hoeverre bij dit soort grote aankopen een juist beeld geschetst wordt voordat wij er als gemeenteraad mee instemmen.'* In zijn antwoord zegt Grondel dat een periode van ongeveer maximaal zes maanden wordt geaccepteerd waarin de gemeente de ruimte voor onderhandelingen zal nemen. *'Met onderhandelingen waren wij in november in verkennende zin al bezig, maar prijsonderhandelingen kosten tijd en nu moeten wij gaan vertellen dat u haast hebt. Als u geen haast zou hebben, zouden we op een andere manier kunnen verhuren. De laatste informatie die ik naar aanleiding van uw voor deze vergadering aangekondigde vragen bij het Grondbedrijf heb opgevraagd, heb ik u zoëven al gegeven en wat mij betreft doen wij het dan ook precies zoals het hoort.'*

5 mei 2004: Financieel kader verwervingen Spoorzone (DHV)

Ten tijde van de aankoop van Amcor werd binnen het Grondbedrijf nagedacht over een standaard procedureformat voor aankopen. Dit heeft geresulteerd in een rapport van DHV, dat als bijlage een 'investeringsbeslisdocument' bevat. Dit document was nog niet beschikbaar ten tijde van de aankoop van Amcor.

4 juni 2004: Commissie Concernmiddelen en Control

In de commissie wordt een extra mededeling van de heer Grondel overgebracht: *Er lag een toezegging de commissie te informeren over de voortgang van de verhuur van het AMCOR-terrein. Er is contact*

met een grote kandidaat-huurder voor het gehele complex. Deze heeft tot 1/7 de tijd om te beslissen. Daarna wordt overgegaan tot het maken van afspraken met meerdere, kleinere huurders.

25 augustus 2004: overzicht belangstellenden Amcor 2004

Uit een overzicht van afspraken/reacties dat makelaar Sabel aan Michael Kaldenhoven richt blijkt o.a. dat er op 6-4-04 contact is geweest met het UWV. Hoe zich dat verhoudt tot de brief van 16 december 2003 is onduidelijk.

27 augustus 2004: Beëindiging verhuuropdracht aan Sabel.

27 augustus 2004: Commissie Concernmiddelen en Control

Raadslid mw De Jong geeft aan dat ze – i.v.m. aankopen panden industrieterrein – graag een overzicht van het verloop AMCOR zou krijgen. De heer Divendal zegt toe dit aan de heer Grondel door te geven.

14 september 2004: Berap 2004-02

Bij bijlage 3 van de Berap - de lijst van grote aankopen – wordt melding gemaakt van de aankoop van Amcor. Opgemerkt wordt dat de oorspronkelijke inzet om 1 huurder voor het gehele complex te vinden in de huidige markt meer tijd (blijkt) te kosten. Verder wordt gemeld dat recent is gestart met voorbereiding voor compartimentering van de grotere gebouwen zodat die ook in delen verhuurd kunnen worden.

15 September 2004: DTZ neemt verhuuropdracht over.

15 oktober 2004: Commissie Concernmiddelen en Control

Bij de behandeling van de Bestuursrapportage 2004-2 stelt raadslid dhr Kaatee een vraag over Amcor n.a. v de lijst grote aankopen (p 61). Op basis van deze cijfers is het geleden verlies volgens hem 3 ton. De heer Divendal beantwoordt de vraag: *‘Het potentieel risico AMCOR zou 3 ton zijn wanneer de helft nog niet verhuurd zou zijn op juni 2005’*. Hij voegt eraan toe dat dit later kan worden gevraagd in de commissie SO.

22 december 2004: raadsvergadering

Raadslid dhr Van Velzen stelt een vraag over het nadeel op verhuur van gemeentelijk bezit, daarbij specifiek vragend naar Amcor. De wethouder antwoordt dat van Amcor de eerste delen zijn verhuurd, en dat er nog steeds wordt onderhandeld met *‘die ene hele grote’*. Daarnaast meldt hij dat er een andere makelaar is ingehuurd die ook in delen wil verhuren, wat op dat moment nog niet is gelukt.

8 (volgens gedrukte tekst: 10) februari 2005

B&W-nota ‘Stand van zaken omtrent verhuur Oudeweg 28’ (Kaldenhoven) (SO/VG/2005/171)

Met betrekking tot belangstelling in de periode van de aankoop is onder ‘kandidaten’ in bijlage A slechts één melding te vinden die is gedateerd van voor de uitspraak van de wethouder (19 november 2003) dat contracten voor een aantal delen van het gebouw al bijna getekend zouden zijn: op 4 november 2003 is er contact met een kandidaat (Lockerbox) die 200m2 opslagruimte zoekt. Het komt niet tot een verhuurovereenkomst. Overige potentiële partijen in de beginperiode zijn:

26 november 2003: NPSP zoekt 500 m2 productieruimte en 50 m2 kantoor. Amcor valt vanwege uitstraling af (contact via gemeente).

4 januari 2004: Keramikos zoekt 700m2 ruimte voor opleidingsdoeleinden (contact via gemeente). Kandidaat valt af.

December 2003/januari 04: Kandidaat (naam onbekend, computerdistributie) voor gehele complex, kiest uiteindelijk voor locatie in Westelijk Havengebied Amsterdam. Contact via makelaar Schipholland.

December 03/januari 04: Dijkstra lampen zoekt 3000 m2 bedrijfsruimte en 1000 m2 showroom. (contact via gemeente). Kandidaat valt af vanwege huurtermijn van 10 jaar.

4 maart 2004: Connexxion voor hele complex.

April 2004: Shurgard voor hele complex. Valt af want wil koop of langdurige huur.

1 april 04: verhuur aan *allround gevel en industriële reiniging* van een van de gebouwen aan de spookkant van het complex, via gemeente. Huur €22.500 per jaar.

15 mei 2004: Verhuur van een ander gebouw aan de achterkant van het complex voor een zeer gering bedrag aan de NVRA.

21 april 2005

In de Rapportage Masterplan Spoorzone wordt gemeld dat er in de afgelopen periode twee belangrijke locaties in het gebied zijn aangekocht, waaronder Amcor, dat gedeeltelijk is verhuurd. 'Voor de tijdelijke verhuur is makelaar DTZ aangetrokken. De inschatting dat het gebouw binnen een half jaar volledig verhuurd zou zijn blijkt te ambitieus. Met verschillende partijen zijn wij in gesprek zodat de verwachting bestaat in 2005 het complex verhuurd te hebben'.

19 juli 2005

In de Tussenrapportage Vastgoed wordt over Amcor opgemerkt dat de verhuur van het achterste deel (1,2 ha) aan Connexxion nagenoeg rond is. Aangegeven wordt verder dat voor het voorste gedeelte ook een kandidaat in beeld is. De verwachting wordt uitgesproken dat de partij in kwestie geïnteresseerd is in de huur van het gehele voorterrein en dat men op korte termijn de gemeente een huurvoorstel zal doen. 'Met deze ontwikkelingen kan Amcor voor de komende jaren in zijn geheel kostendekkend worden verhuurd', zo wordt gesteld.

8 september 2005

Dhr Katee vraagt in de cie SO of het aangekondigde contract voor de huur van Amcor is afgesloten, en of daarmee de verliezen uit het verleden ook worden afgedekt. Wethouder Grondel antwoordt dat het contract nog niet is getekend, en voegt eraan toe dat als dat gebeurt ook het aanloopverlies zal worden afgedekt.

12 oktober 2005

In Berap 2005-2 wordt gemeld dat er zich in het tweede kwartaal een huurder voor ca. de helft van het (nog leeg te maken) achterterrein heeft gemeld (Connexxion) en er serieuze gesprekken gaande zijn met een kandidaat voor de gebouwen op het voorterrein. Het streven is hierbij de verliezen door aanloopleegstand over de beoogde verhuurperiode van 10+ jaar goed te maken. Definitief uitsluitsel hierover zal bij de berap 3 volgen.

Marap 2005-2 (uit dossier, datum onbekend)

Op pagina 14 wordt aandacht besteed aan Amcor. Gemeld wordt dat vanaf 1 april 2004 2 gebouwen zijn verhuurd voor €24.300 per jaar. 'Tot nog toe heeft bemiddeling van makelaar in verhuur nog geen effect opgeleverd.'

18 oktober 2005

In de tweede tussenrapportage Vastgoed wordt gemeld dat 1,2 ha terrein aan de zuidzijde van het perceel Oudeweg 28 wordt voorbereid op de verhuur aan Connexxion. De contracten met Connexxion zijn inhoudelijk/juridisch akkoord bevonden door beide partijen. Over de overige opstallen wordt gemeld dat er op korte termijn een gesprek plaatsvindt met een kandidaat. Gesteld wordt dat 'met de verhuur van Amcor een belangrijk financieel risico (als beslag op de reservepositie) wordt geëlimineerd.

19 november 2005

In Berap 2005-3 wordt teruggekomen op de verhuur van Amcor. Onderhandelingen met een kandidaat voor het gebouw op het voorterrein zijn gaande. Aangegeven wordt dat vooral de lengte van de huurperiode (12 jaar of langer) bepalend zal zijn voor het mogelijke succes van de onderhandelingen.

29 juni 2006

In de Kadernota 2006 staat dat 'vrijwel alle panden die middels de WVG zijn verworven zijn (gedeeltelijk) verhuurd. Inzake de verhuur van het resterende deel van Amcor zijn de onderhandelingen nog gaande.

28 september 2006

Wethouder Van Velzen geeft op vragen uit de cie Ontwikkeling aan dat een deel van Amcor is verhuurd aan Connexxion en dat wordt onderhandeld met een derde. 'Als dat lukt, is de gemeente blij. Als het niet lukt, komt de wethouder terug met een ander plan.'

28 september 2006

In de rapportage Spoorzone 2006 wordt aangegeven dat een deel van Amcor is verhuurd aan Connexxion, en dat er interesse bestaat voor verhuur van het tweede deel, maar dat men de wens heeft langer dan 10 jaar te huren. Onder het kopje risico's worden onder andere 'de marktontwikkeling wat betreft kantoren' en 'het niet verhuren van het tweede deel van Amcor' genoemd.

26 oktober 2006

In een memo van Michael Kaldenhoven aan Michiel Ensink (hoofd Vastgoed) doet Kaldenhoven aan de hand van 4 rekenmodellen verslag van de stand van zaken rond de exploitatie van het Amcorcomplex.

2 november 2006

In Berap 2006-2 komt Amcor ter sprake onder *Voortgang en mijlpalen bij projecten / programma's*. Gemeld wordt dat aan de besloten kostendekkende tijdelijke exploitatie (tot start herontwikkeling) bij een 3-tal objecten (nog) niet kan worden voldaan. Het gaat daarbij om Amcor ('het tekort van €500.000 zal moeten worden bijgeschreven op de boekwaarde van dit complex (...) op termijn door de herontwikkeling (...) te dekken. In de recente voortgangsrapportage Spoorzone wordt op dit risico gewezen.' Naast Amcor worden tekorten bij de Fietsfabriek en de Briandlaan 1 genoemd.

Berap-SO 2006-2 (uit dossier, datum onbekend)

Op pagina 1 van bijlage B wordt gemeld dat vanaf 1 april 2004 2 gebouwen zijn verhuurd tegen €24.300 per jaar, en dat het buitenterrein vanaf 1 december 2005 is verhuurd tegen €230.000 per jaar. Opgemerkt wordt dat verhuur van het gehele gebouw op het voorterrein een moeizame opgave is. Omdat er nog geen grondexploitatie is geopend, worden alle tekorten uit de exploitatie toegevoegd aan de boekwaarde, die daarmee tot €9,1 miljoen is opgelopen. Om kostendekkend te kunnen verhuren, is vanaf dat moment een totale jaarlijkse huuropbrengst nodig van €720.000 in plaats van de oorspronkelijk geprognosticeerde €620.000.

14 december 2006

In Berap 2006-3 wordt onder *Huuropbrengsten hoofdstuk 1 panden/gronden* aangegeven dat de lagere huuropbrengsten onder andere komen door leegstand van Amcor (€ 230.000)

oktober 2006, februari 2007, mei 2007

In het dossier bevinden zich een aantal gedetailleerde huuraanbiedingen/voorstellen, zoals die aan Imbema Holland BV (okt 2006), Hanos (februari 2007) en Cavex (mei 2007). Uit de dossiers blijkt niet dat er in de periode van de besluitvorming rond de aankoop van Amcor in 2003 soortgelijke aanbiedingen zijn gedaan.